



Monumentenverhuur

Wet betaalbare huur

Sinds 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht. Dit betekent dat huurprijsbescherming wordt uitgebreid. Voor alle woningen tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) geldt een maximale huurprijs. De verhuurder moet zich hieraan houden bij alle contracten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten. Daarnaast is ook het WWS herzien. Op www.ismijnhuurteduur.nl vindt u alle algemene informatie.

Maatregelen voor monumenten

Voor monumenten gelden met betrekking tot de puntentelling in sommige gevallen specifieke maatregelen. In onderstaande tabel ziet u wat is aangepast ten opzichte van de oude situatie. Meer gedetailleerde informatie kunt u vinden in het [Besluit huurprijzen woonruimte](#).

Soort monument	Oude situatie	Nieuwe situatie	Toelichting
Rijksmonument	50 WWS-punten opslag	35% maximale huurprijsopslag na berekening van alle punten	<ul style="list-style-type: none">De nieuwe situatie geldt alleen voor contracten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten.Voor contracten van zelfstandige woningen die vóór 1 juli 2024 zijn gesloten, blijft de oude situatie gelden.Voor contracten van onzelfstandige woningen die vóór 1 juli 2024 zijn afgesloten geldt een opslag van 10 WWSO-punten.
Gemeentelijke en provinciale monumenten	Geen opslag	15% maximale huurprijsopslag na berekening van alle punten	<ul style="list-style-type: none">De nieuwe situatie geldt voor zowel bestaande als nieuwe contracten.Komt de maximale huurprijs van een bestaand contract door toepassing van een prijsopslag hoger uit dan de huidige huurprijs? U moet zich houden aan de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging (zie Wat is de maximale huurverhoging in 2024? Rijksoverheid.nl)
Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten	Incidentele maximale huurprijsopslag van 15% voor woningen gebouwd voor 1945.	5% maximale huurprijsopslag na berekening van alle punten.	<ul style="list-style-type: none">De nieuwe situatie vervangt de oude situatie voor zowel bestaande als nieuwe contracten.De opslag geldt alleen voor woningen gebouwd vóór 1965 die nog geen andere monumentenopslag krijgen.Komt de maximale huurprijs van een bestaand contract door toepassing van een prijsopslag hoger uit dan de huidige huurprijs? U moet zich houden aan de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging (zie Wat is de maximale huurverhoging in 2024? Rijksoverheid.nl)

Aanleveren documentatie

Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om aan te tonen dat de huurwoning in aanmerking komt voor een monumentenopslag. Dat moet per documentatie en kan bijvoorbeeld door een uitdraai bij te voegen uit een erkend lokaal of landelijk monumentenregister. Ook kan een (kopie van) een beschikking waarmee het pand, waarbinnen zich de huurwoning bevindt, is aangewezen als monument worden bijgevoegd. Bij afwezigheid van dergelijk bewijsmateriaal zal de Huurcommissie of gemeente geen monumentenopslag toekennen bij een puntentelling.

Op de [website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#) staat het [register](#) met alle Rijksmonumenten. Ook vindt u hier een [kaart](#) met alle beschermde stads- en dorpsgezichten. Voor gemeentelijke of provinciale monumenten kunt u contact opnemen met de betreffende gemeente of provincie.

Energielabels: geen negatieve WWS-punten voor monumenten

Huurwoningen moeten bij de start van de verhuur beschikken over een geldig energielabel. Bij het ontbreken van dit label moet uitgegaan worden van een waardering op basis van bouwjaar. Met de Wet betaalbare huur is gekozen voor een stimulering voor verduurzaming door enerzijds goede labels, B of hoger, extra te waarderen. Anderzijds worden slechte labels (E, F, G) afgewaardeerd middels minpunten. Niet verduurzaamde monumenten zullen doorgaans op label G uitkomen. Omdat het verduurzamen van monumenten maatwerk vereist met oog voor de culturele waarde van de huurwoning zijn Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten uitgezonderd van deze negatieve punten. Dat betekent dat bij een label E of lager een monumentale huurwoning een waardering van 0 punten krijgt. Voor kleine woningen kon tot 1 juli 2024 het zogenaamde NTA 8800 worden afgegeven. Ook hiervoor geldt voor monumenten bij een label E of lager een waardering van 0 punten. Een overzicht van de waardering van alle labels kunt u vinden op volkshuisvestingnederland.nl (zwaardere weging van energielabels).

Meer informatie over de Wet betaalbare huur is te vinden op volkshuisvestingnederland.nl

